

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	有限会社鉄谷不動産鑑定事務所
日野（都） -16	東京都	多摩第5	氏名	不動産鑑定士 鉄谷義宏
鑑定評価額	36,700,000円		1㎡当たりの価格	246,000円/㎡

## 1 基本的事項

(1) 価格時点	令和4年7月1日	(4) 鑑定評価日	令和4年7月4日	(6) 路線価	[令和4年1月]	190,000円/㎡
(2) 実地調査日	令和4年6月10日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	倍率種別
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

## 2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等		日野市神明四丁目24番4			②地積 (㎡)	149	⑨法令上の規制等	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の現況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	1低専 (50,100) 高度(1種) (その他)		
(2) 近隣地域	①範囲		東 80m、西 50m、南 60m、北 60m		②標準的使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等		間口 約 10.0m、奥行 約 15.0m、規模		150㎡程度、形状 長方形				
	④地域的特性	特記事項	特記すべき事項はない	街路	基準方位北6m市道	交通施設	日野駅南東方 800m	法令規制	1低専 (50,100) 高度地区1種
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0			
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法		比準価格		246,000円/㎡				
	収益還元法		収益価格		104,000円/㎡				
	原価法		積算価格		/ 円/㎡				
	開発法		開発法による価格		/ 円/㎡				
(6) 市場の特性	同一需給圏は、JR中央線沿線で、日野市、八王子市の各駅を駅勢圏とする既成の中規模住宅地である。需要者は、日野市や八王子市に居住する一次取得者層が大半を占め、同一需給圏外からの転入者は少ない。当該地域は日野駅徒歩圏内の良好な居住環境にあり、景気が持ち直しつつあるため、需要は改善してきており、価格は強含みで推移している。需要の中心は土地120㎡で3000万円、新築の戸建住宅で5000万円程度である。								
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	対象地周辺は、収益価格の前提となるマンションやアパート等の賃貸物件も見られるが、取引は自己居住用の戸建住宅取引が中心である。従って、収益価格を参考としながらも、自用目的での取引価格を反映した比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。決定にあたっては、対象地が、旧来からの日野市の品等の高い住宅地域に存することと、対象地とは地勢が異なるJR中央線日野駅の北側に広がる駅徒歩圏内の住宅地価格とのバランスに留意した。								
(8) 公規価示価格とした	① 代表標準地 □標準地		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因
	標準地番号 日野 -25		[102.1]	100	100	[101.0]	246,000	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(9) 指から指定基準地の	① 指定基準地番号		②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	⑧地域要因
	前年指定基準地の価格 円/㎡		[ ]	100	100	[ ]		街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 画地行政 0.0 その他 0.0	街路 0.0 交通 0.0 環境 0.0 行政 0.0 その他 0.0
(10) 対年ら対象基準地の	①-1対象基準地の検討		③ 価格変動要因の		[一般的] 従来からの金融緩和の影響と景気の持ち直しにより、需給関係は逼迫しつつある。				
	■継続 □新規 前年標準価格 240,000円/㎡		[要 因]		[地域] 不動産価格の二極化の中で、当該地域は駅への接近性が優るため、市内では比較的需要は旺盛である。				
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討		[要 因]		[個別] 個別的要因に変動はない。				
■代表標準地 □標準地 標準地番号 日野 -25 公示価格 241,000円/㎡		②変動率							
		年間 +2.5%	半年間 +2.1%						